

Caracas y Distrito Capital

Documento estilo SEC 10-K + Regional Investment Memorandum
Análisis Económico Regional · Plan Génesis · Volumen II
Para uso de comités de inversión, autoridades regionales, operadores estratégicos

XLIII.1 Resumen Ejecutivo Regional (10-K Style)

XLIII.1.1 La Tesis Regional en Una Frase

La Región Capital — integrada por el Distrito Capital, el estado Miranda y el estado La Guaira (anteriormente Vargas) — concentra al **Año Cero del Plan Génesis** aproximadamente **4.0 millones de habitantes** (13.8% de la población nacional según Encovi 2024), genera **35.4% del Producto Interno Bruto venezolano** (~\$32.6 mil millones de los \$92 mil millones de PIB nacional Y0), y opera con una infraestructura urbana, sanitaria, eléctrica e hidráulica colapsada que constituye, simultáneamente, el cuello de botella más severo y la oportunidad de inversión de mayor retorno marginal del programa de restauración. La aplicación coordinada de las cinco decisiones estructurales del Capítulo I genera, sobre esta región específicamente:

- **Inversión sectorial agregada Y0–Y10: \$20.0 mil millones USD** (mix público–privado 35/65)
- **Empleos formales restaurados o creados: 1,520,000** (vs. 480,000 formales actuales)
- **PIB regional Y10: \$85 mil millones USD** (multiplicador 2.6×)
- **Aporte fiscal regional Y10 (regalías 4–8% bajo régimen del Cap. I): \$2.8 mil millones/año**
- **TIR esperada para inversionistas privados regionales: 18–24%**, MOIC 3.2–4.0× a 10 años

XLIII.1.2 Indicadores Clave Regionales (Estado Estacionario Y10)

Indicador	Pre-Génesis (Y0)	Post-Génesis (Y10)	Variación
Población regional (millones)	4.00	4.85	+21.3%
PIB regional (mmUSD)	32.6	85.0	+160.7%
PIB per cápita regional (USD)	8,150	17,525	+115.0%
Empleo formal regional	480,000	1,520,000	+216.7%
Tasa de empleo formal regional	22.0%	56.5%	+34.5 pp
Cobertura agua potable continua	38%	96%	+58 pp
Cobertura eléctrica sin racionamiento	42%	99%	+57 pp
Pasajeros aéreos Maiquetía (millones/año)	3.2	16.8	5.25×
Carga portuaria La Guaira (Mt/año)	2.4	14.5	6.04×
Pasajeros Metro Caracas (millones/día)	0.55	2.20	4.00×

XLIII.2 Diagnóstico Regional al Año Cero

XLIII.2.1 Demografía y Estructura Económica

La concentración demográfica de la Región Capital alcanza, conforme a la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (Encovi) 2024 publicada por la Universidad Católica Andrés Bello en colaboración con el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales de la Universidad Central de Venezuela:

Entidad Federal	Población (millones)	Superficie (km ²)	Densidad (hab/km ²)
Distrito Capital (Caracas casco urbano)	1.95	433	4,503
Miranda (Gran Caracas + Barlovento)	1.65	7,950	207
La Guaira (litoral central)	0.40	1,497	267
Total Región Capital	4.00	9,880	405

La estructura sectorial de la economía regional, según las Cuentas Económicas Integradas reconstruidas por el equipo técnico del Plan Génesis para el ejercicio 2024–2025, revela un tejido productivo dominado por servicios privados de baja productividad, una administración pública sobredimensionada y una manufactura urbana que opera al 18% de su capacidad instalada de 2008.

Sector	% PIB Regional	Empleo (% formal)	Productividad (USD/empleado-año)
Servicios financieros y bancarios	18.5	7.2	65,800
Comercio (mayorista + minorista)	22.0	19.5	27,500
Administración pública y militar	15.8	26.0	11,200
Manufactura urbana (alimentos, plástico, textil)	8.2	12.5	18,500
Construcción	4.5	8.8	14,200
Transporte y logística	6.1	7.0	23,800
Telecomunicaciones	3.8	2.5	38,500
Salud privada	5.5	6.5	22,000
Educación privada	3.2	4.5	17,800
Hotelería y turismo	1.8	2.0	16,500
Energía y servicios públicos	4.2	1.8	35,000
Inmobiliario y servicios profesionales	6.4	1.7	41,200

XLIII.2.2 Las Tres Patologías Estructurales Regionales

Patología 1: Colapso de la infraestructura crítica.

- Sistema de acueductos del área metropolitana (Hidrocapital): pérdidas técnicas y comerciales del 64% del agua tratada captada en los embalses Camatagua, La Mariposa y La Perea. Tuberías matrices con vida útil agotada en el 78% de su trazado. Inversión necesaria de restauración: **\$2.8 mil millones**.
- Sistema eléctrico regional (Corpoelec subsidiaria Capital): subestaciones Sabana del Medio, Santa Teresa y La Yaguara operando al 38% de su capacidad nominal por falta de mantenimiento mayor desde 2014. Cinco circuitos de 230 kV con conductor en condición crítica. Capex restaurador: **\$1.6 mil millones**.
- Metro de Caracas: de las seis líneas operativas, sólo las Líneas 1 y 4 mantienen frecuencia regular; las Líneas 2, 3, 5 (parcial) y el Cabletren Bolivariano operan con frecuencias degradadas (>15 minutos en horario punta). Flota original Alstom MA-79 de 1983 con 47 años de servicio sin overhaul mayor. Capex modernización: **\$3.2 mil millones**.

Patología 2: Degradación del entorno urbano construido.

- Centro histórico de Caracas (perímetro patrimonial UNESCO ampliado 2003): 412 inmuebles patrimoniales catalogados, de los cuales 168 (40.8%) presentan riesgo estructural, 89 (21.6%) ruina parcial, y 22 (5.3%) demolición técnica.
- Distritos financieros tradicionales (Las Mercedes, El Rosal, Altamira, La Castellana, Chacao financiero): vacancia comercial Clase A del 38%, degradación de calidades constructivas, pérdida de la condición de hub financiero regional otrora competidor de Bogotá y Lima.

- Sistema vial metropolitano: 42% de la red de autopistas urbanas (Francisco Fajardo, Cota Mil, Valle-Coche, Caracas-La Guaira, Regional del Centro) con pavimento en condición regular o deficiente; los tramos críticos del Viaducto Caracas-La Guaira y la Pieza Tubular del Tendido Eléctrico Cota Mil requieren intervención mayor.

Patología 3: Pérdida de capital humano calificado.

- Migración acumulada 2015–2025 estimada en **2.3 millones de venezolanos** desde la Región Capital (Encovi + ACNUR).
- Vacantes técnicas no cubiertas en sectores críticos: medicina especializada (déficit del 58% sobre estándar OMS), ingeniería eléctrica (déficit 62%), aviación civil (déficit 71%), banca y finanzas (déficit 34%).
- Universidades centrales (UCV, USB, UMA, UCAB): matrícula colapsada al 41% de niveles 2009.

XLIII.2.3 Costo de Oportunidad – Mantener Status Quo Regional

Concepto	Anual (mmUSD)	Acumulado 10 años (mmUSD)
Subsidio fiscal a Hidrocapital + Corpoelec Capital	1,200	12,000
Subsidio operativo Metro de Caracas	380	3,800
Pérdida de turismo internacional vs. potencial	1,800	18,000
Pérdida de hub financiero regional vs. Bogotá/Lima	2,400	24,000
Empleo formal no creado (vs. benchmark Bogotá metropolitana)	3,500	35,000
Costo total status quo regional	9,280	92,800

La inversión integral de **\$20 mil millones** del Plan Génesis sobre la Región Capital recupera, a 10 años, **\$92.8 mil millones** de costo de oportunidad acumulado — ratio beneficio/costo regional de **4.6:1**.

XLIII.3 Plan de Inversión Sectorial Y0–Y10

XLIII.3.1 Tabla Anual de Inversión Comprometida (mmUSD)

Sector / Programa	Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Total
Hidrocapital (acueductos, plantas)	50	280	480	520	480	380	280	180	80	40	30	2,800
Corpoelec Capital (subestaciones, líneas)	30	180	280	320	280	220	140	80	40	20	10	1,600
Metro de Caracas (modernización integral)	80	320	520	580	520	420	320	220	120	80	20	3,200
Aeropuerto Maiquetía (expansión Terminal 2)	40	220	380	420	380	280	180	80	40	0	0	2,020
Puerto La Guaira (modernización + ampliación)	30	140	240	280	240	180	120	60	30	10	0	1,330
Reactivación Las Mercedes/Altamira financiero	0	80	220	380	480	480	420	320	220	140	80	2,820
Centro histórico de Caracas (UNESCO)	0	60	140	220	280	280	240	180	120	60	20	1,600
Vialidad metropolitana (autopistas urbanas)	20	120	220	280	240	180	140	80	40	20	10	1,350
Reconstrucción litoral Vargas (deslave 1999)	0	80	160	220	240	220	180	120	80	40	0	1,340
Telecomunicaciones (fibra MAN + 5G)	30	120	180	220	200	160	120	80	40	20	10	1,180
Reactivación parques industriales Miranda	10	60	120	180	200	180	140	100	60	30	10	1,090
Otros (salud, educación, seguridad)	20	80	120	140	120	100	80	60	40	20	10	790

Sector / Programa	Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Total
Total Anual Regional (mmUSD)	310	1,740	3,060	3,760	3,660	3,080	2,360	1,560	910	480	200	21,120

Cifra agregada: \$21.12 mil millones (~\$20B redondo). Mix de financiamiento: 35% AEI/sov-equity, 65% capital privado bajo concesión o PPP.

XLIII.3.2 Programa Maiquetía – Hub Aéreo del Caribe

El Aeropuerto Internacional Simón Bolívar de Maiquetía recupera, bajo concesión adjudicada bajo la Ley de Inversión Industrial (Capítulo XXXIII), su rol histórico de hub primario del Caribe Hispano. Concesión proyectada a operador internacional Tier-1 (candidatos identificados: Aena Internacional, Vinci Airports, Fraport AG, GMR Group):

Hito	Año	Capex (mmUSD)	Capacidad Pasajeros	Capacidad Carga (kt)
Adjudicación de concesión 30 años + capex	Y0	40	3.2M (Y0)	22
Restauración Terminal 1 + sistemas críticos	Y2	600	6.5M	45
Construcción Terminal 2 (carga + LCC)	Y4	1,180	11.0M	95
Pista 09L/27R rehabilitación + ILS Cat-III	Y5	200	13.5M	120
Hub conectividad regional plena	Y8	—	16.8M	165

Operadores aéreos comprometidos al Año 5: Copa Airlines (hub regional alternativo a Tocumen), Avianca, LATAM, American Airlines, Iberia, Air Europa, Lufthansa Cargo, Atlas Air Worldwide, FedEx Express, UPS Worldport.

XLIII.3.3 Programa Metro de Caracas – Modernización Integral

El sistema Metro de Caracas, propiedad de C.A. Metro de Caracas (empresa adscrita al Ministerio de Transporte), se sujeta a una concesión operativa de 25 años con compromiso de capex estructural. Operadores candidatos identificados: Keolis (Francia), Ratp Dev (Francia), Hitachi Rail (Japón), CAF Operadora (España–México).

Programa	Capex (mmUSD)	Plazo
Renovación flota (Líneas 1, 2, 3, 4, 5) — 600 vagones nuevos	1,400	Y0–Y6
Modernización CBTC y señalización	380	Y1–Y5
Línea 5 completar (Bello Monte–Parque del Este)	720	Y2–Y7
Cabletren Bolivariano restauración + extensión	220	Y2–Y4
BRT Cota Mil + Plaza Venezuela–Petare	280	Y3–Y6
Tren Caracas–Cúa (Sistema Ferroviario Central) restauración	200	Y4–Y7
Total Capex Metro	3,200	

Pasajeros transportados: de 0.55 millones/día (Y0) a 2.20 millones/día (Y10).

XLIII.3.4 Reactivación Financiera de Las Mercedes y Altamira

La reconstitución del distrito financiero metropolitano descansa sobre tres pilares:

- 1. Migración voluntaria de bancos privatizados** (Capítulo VIII) — los compradores de bancos estatales (Banco de Venezuela, Banco del Tesoro, Banco Bicentenario, Bancrecer) consolidarán sedes en torres existentes de Las Mercedes y Altamira con compromiso mínimo de 80,000 m² aprobados de oficinas reactivadas.
- 2. Régimen de Zona Económica Especial Financiera Metropolitana** (Decreto Presidencial Y0+90 días) — exoneración aduanera total de equipos tecnológicos, régimen migratorio expedito (Capítulo I.7) y arrendamiento exento de IVA por 10 años para inquilinos de oficinas Clase A en perímetro definido.
- 3. Sede Latinoamericana de Bancos Multilaterales** — gestiones formales para sede regional de Corporación Andina de Fomento (CAF Bolivariana) ya domiciliada en Caracas, ampliación de operaciones BID, IFC y Banca Andina sub-regional.

XLIII.4 Impacto sobre Empleo Regional (Y0–Y10)

XLIII.4.1 Tabla de Empleo Generado por Sector

Sector	Empleo Y0 (formal)	Empleo Y10 (formal)	Empleos Generados
Construcción (capex regional)	35,200	220,000	+184,800
Servicios financieros restaurados	28,800	145,000	+116,200
Comercio mayorista y minorista	78,000	280,000	+202,000
Manufactura urbana reactivada	50,000	165,000	+115,000
Transporte y logística (Metro + carga)	28,000	95,000	+67,000
Aviación civil (Maiquetía hub)	8,500	42,000	+33,500
Operaciones portuarias La Guaira	4,200	22,500	+18,300
Telecomunicaciones	10,000	38,000	+28,000
Salud privada y semi-pública	26,000	110,000	+84,000
Educación (universidades + privada)	18,000	68,000	+50,000
Hotelería + turismo (Maiquetía spillover)	8,000	52,000	+44,000
Tecnología y datacenters (spillover Cap. XII)	1,800	18,500	+16,700
Servicios profesionales	6,800	32,000	+25,200
Energía y servicios públicos	7,000	28,000	+21,000
Otros sectores	169,700	204,000	+34,300
Total Región Capital	480,000	1,520,000	+1,040,000

A los **1.04 millones de empleos formales nuevos generados directamente** se agregan aproximadamente **480,000 empleos indirectos** estimados con multiplicador 1.46× (estándar Banco Interamericano de Desarrollo para economías metropolitanas en restauración). Empleos totales generados: **~1.52 millones**.

XLIII.5 Operadores Estratégicos por Sector

XLIII.5.1 Operadores Identificados (Pre-Cualificación Y0–Y1)

Sector	Operadores Candidatos Tier-1
Aeropuerto Maiquetía	Aena Internacional · Vinci Airports · Fraport AG · GMR Group · Ferrovial
Puerto La Guaira	DP World · APM Terminals · ICTSI · Hutchison Ports
Metro Caracas	Keolis · Ratp Dev · Hitachi Rail · CAF Operadora · MTR Corporation
Acueductos Hidrocapital	Suez Environnement · Veolia · Aguas de Barcelona · Acciona Agua
Corpoelec Capital	Iberdrola · Enel Américas · EDF · ESB International · AES
Telecomunicaciones	América Móvil · Telefónica · Liberty Latin America · Millicom
Banca privatizada	BBVA · Santander · Itaú Unibanco · Davivienda · Bancolombia · Scotiabank
Hotelería metropolitana	Marriott · Hilton · Accor · IHG · Wyndham · Meliá
Vialidad concesionada	Ferrovial · ACS · Sacyr · Acciona · Globalvía · Odinsa
Centro histórico (PPP patrimonial)	Hines · Tishman Speyer · Lar España · Inmobiliaria Colonial

XLIII.6 Marco Legal Regional Aplicable

XLIII.6.1 Ley Especial de la Región Capital (Y0+180 días)

Se promulgará una Ley Especial de la Región Capital que codifique:

- **Régimen de Zona Económica Especial Financiera Metropolitana** (eje Las Mercedes–Altamira–Chacao)
- **Régimen de Zona Económica Especial Logístico-Portuaria** (Caracas–La Guaira–Higuerote)
- **Mancomunidad Metropolitana de Caracas** con personería jurídica propia, Consejo Metropolitano integrado por los alcaldes del Distrito Capital, Sucre, Baruta, Chacao, El Hatillo, Libertador, Vargas y Guaicaipuro
- **Plan de Ordenamiento Urbano Metropolitano 2026–2046** con vinculación obligatoria
- **Régimen patrimonial UNESCO** para los inmuebles del centro histórico catalogados

XLIII.6.2 Marco Legal Nacional Aplicable Heredado

- Capítulo II — Ley Económica del Génesis (régimen tributario único 4–8% regional)
- Capítulo VIII — Ley de Privatizaciones (banca, telecomunicaciones, infraestructura)
- Capítulo XXXIII — Ley de Inversión Industrial (parques industriales, exoneraciones)

- Capítulo XXXVIII — Ley de Infraestructura, Transporte y Logística (concesiones aeroportuarias, viales, ferroviarias)
- Capítulo XL — Ley de Gobierno Digital (infraestructura tecnológica metropolitana)

XLIII.7 Sinergias con Capítulos Previos

Capítulo	Sinergia Específica con Región Capital
Cap. V — Arquitectura del Capital	Vehículos AEI y FII canalizan \$4.8B sobre activos metropolitanos
Cap. VIII — Privatización	Banca metropolitana, Venetur (Hotel Humboldt + Macuto Sheraton)
Cap. XI — Eléctrico	Subestaciones Sabana del Medio, Santa Teresa, La Yaguara prioridad nacional
Cap. XII — Datacenters IA	GuriCloud edge-node Caracas (200 MW spillover, Cap. XII.7)
Cap. XIII — Pensiones	1.4M pensionados regionales beneficiarios directos del FCP
Cap. XVII — Greenfield	AndinaPharma planta logística metropolitana en Guarenas
Cap. XXXVI — Salud	Red Hospitalaria Metropolitana: Vargas, JM de los Ríos, Pérez Carreño, El Algodonal
Cap. XXXVII — Educación	UCV, USB, UCAB, UMA — eje universitario receptor de programa de retorno
Cap. XXXVIII — Infraestructura	Maiquetía, La Guaira, Metro, Sistema Ferroviario Central
Cap. XXXIX — Justicia	Tribunal Supremo de Justicia, Fiscalía, sede metropolitana de la justicia
Cap. XL — Gobierno Digital	Sede del SUNAFP digital, Identidad Digital Soberana piloto en Caracas
Cap. XXXIV — Trade VES	Banca metropolitana ejecuta 78% del flujo VES/USD comercial

XLIII.8 Cronograma 10 Años

Año 0	— Promulgación Ley Especial Región Capital — Adjudicación concesión Maiquetía (Aena/Vinci/Fraport pre-bid) — Adjudicación concesión Metro Caracas — Subasta primera ronda banca privatizada (sede Caracas)
Año 1	— Inicio capex Hidrocapital + Corpoelec Capital — Inicio modernización Metro (flota + CBTC) — Inicio expansión Maiquetía Terminal 2 — Migración bancos privatizados a Las Mercedes/Altamira
Año 2	— 65% recuperación cobertura agua continua — 75% recuperación cobertura eléctrica sin racionamiento — Inicio revitalización centro histórico (UNESCO)
Año 3	— Línea 5 Metro entrega tramo Bello Monte–Chacaíto — Apertura Terminal 2 Maiquetía (carga + LCC) — Sede regional CAF ampliada inaugurada
Año 4	— Restauración litoral Vargas concluida — Sistema Ferroviario Central Caracas–Cúa restaurado — 90% cobertura agua + eléctrica
Año 5	— Maiquetía hub regional plenamente operativo (11.0M pax) — Cabletren + BRT Cota Mil entrega — Hub financiero metropolitano supera Lima en activos bancarios
Año 6	— Línea 5 Metro completa Bello Monte–Parque del Este — Centro histórico – 60% inmuebles patrimoniales restaurados
Año 7	— Maiquetía 13.5M pasajeros — Pleno empleo formal regional 50%+
Año 8	— Maiquetía 16.8M pasajeros — PIB regional supera \$70B
Año 9	— Cobertura agua 96%, eléctrica 99% — Centro histórico – 90% restauración patrimonial completa
Año 10	— PIB regional \$85B — Empleo formal 1.52M — Régimen estacionario alcanzado

XLIII.9 Riesgos Regionales Específicos

XLIII.9.1 Matriz de Riesgos Región Capital

Riesgo	Probabilidad	Impacto (mmUSD)	Mitigación
Resistencia política sindicatos Metro / Hidrocapital	Alta	800 (delay 18m)	Plan de severance del Cap. XXXII aplicado en escala regional
Deslave de Vargas (evento climático extremo)	Media (10%/año)	1,500	Obras de canalización torrenciales del programa Vargas
Migración inversa lenta capital humano calificado	Alta	2,000	Régimen migratorio expedito + Programa de Retorno (Cap. XXXVII)
Inseguridad ciudadana metropolitana persistente	Alta	3,200	Reforma policial integral del Cap. XXXIX
Conflicto entre Mancomunidad Metropolitana y alcaldías	Media	600	Ley Especial Región Capital con arbitraje vinculante
Falla concesión aeroportuaria (operador insolvente)	Baja	1,200	Performance bond 15% capex + step-in rights
Falla concesión Metro (opex insuficiente)	Media	1,400	Subsidio operativo decreciente Y1–Y5 + tarifa indexada
Sismo mayor (zona sísmica La Guaira)	Baja-Media	4,500	Código sísmico ASCE 7-22 + reaseguro internacional
Pérdida UNESCO categoría centro histórico	Media	800	Comité Patrimonial con veto técnico independiente
Saturación transporte público (post-Y6)	Media	600	BRT + Cabletren + Línea 5 absorben demanda incremental

XLIII.9.2 Stress Test Regional – Escenario Adverso

Bajo un escenario adverso combinado (delay de 24 meses en concesión Maiquetía + sismo de magnitud 6.5 + retraso de 36 meses en sistema Metro), el PIB regional Y10 se reduce de \$85B a **\$71B** (–16.5%) y el empleo formal Y10 a **1.31M** (–13.8%). El programa permanece técnicamente viable; el TIR del inversionista privado típico desciende de 21% a 15%, manteniéndose por encima del costo de capital (12% WACC regional).

XLIII.10 Conclusión Regional

La Región Capital, por su concentración demográfica, su rol de capital política, su sistema financiero, y su infraestructura aeroportuaria-portuaria, constituye el punto de palanca de mayor retorno marginal del Plan Génesis. Cada dólar invertido en restauración de Hidrocapital, Corpoelec Capital y Metro de Caracas genera un multiplicador fiscal de 2.8× (medido como aporte al PIB nacional sobre 10 años). La inversión integral de **\$20.0 mil millones** restaura, sobre 4.85 millones de venezolanos al Año Diez, la calidad de vida urbana propia de capitales latinoamericanas comparables (Bogotá, Lima, Santiago) y reposiciona a Caracas como hub financiero y aéreo del Caribe Hispano. Los Capítulos XLIV a XLVIII desarrollan, con el mismo nivel de detalle técnico, los planes regionales para Zulia, Bolívar, Andes, Llanos y Oriente.

[Continúa en Capítulo XLIV: Región Zulia — Petróleo, Maracaibo y Frontera Colombiana]